Porvoon kaupunki

TUULIKUMPU

Kaupunginosa 26
Korttelit 2410- 2416, katu-, virkistys- ja suojaviheralueita

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavan muutos koskee osaa tiealuetta Eestinmäessä

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
1:1000

AO-30	Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Tontille tulee sijoittaa vähintään 1 ap/ asunto.
AP-4	Asuinpientalojen korttelialue. Tontille tulee sijoittaa vähintään 1 ap/ asunto.
YSA-4	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue johon saa sijoittaa palveluasumista ja palvelutilaa. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 100 k-m² palveluasuin- ja palvelutilaa ja 1 ap/ 80 k-m² tavanomaisen rinnasteltavaa palveluasuintilaa. Polkupyörille on varattava katettua säilytystilaa 1 pp/ 150 k-m².
VL	Lähivirkistysalue.
EV	Suojaviheralue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
①	Siltovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
26	Kaupunginosan numero.
2411	Korttelin numero.
TUULIKUM	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II	Alleviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
I½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
½ I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
at	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia.
t	Rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten ohjeellinen alue.
35 dB(A)	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A) .
55 dB(A)	Merkintä osoittaa tontin sivun, jolla rakennusten tai aidan on suojattava piha-alue liikennemelua vastaan siten, että melutaso alittaa A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvon (klo 7-22) 55 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 45 dB.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.
	Säilytettävä metsikkö tai puutarha.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo sallittu.
ajo	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräile varattu alueen osa.
	Säilytettävä/ istutettava puurivi.
	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
va	Vaara-alue.

Borgå stad

VINDKULLA

Stadsdel 26
Kvarteren 2410- 2416, gatu-, rekreations- och skyddsgrönområden

Detaljplan och detaljplaneändring
Ändring av detaljplanen berör del av vägområde i Estbacka

Detaljplanebeteckningar och - bestämmelser
1:1000

AO-30	Kvartersområde för fristående småhus. På tomten får uppföras småhus med 1 eller 2 bostäder för bostadsändamål. På tomten bör placeras minst 1 bp/ bostad.
AP-4	Kvartersområde för småhus. På tomten ska placeras minst 1 bp/ bostad.
YSA-4	Kvartersområde för byggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården, där serviceboende och servicelokaler får placeras. Bilplatskrav: 1 bp/ 100 m²-vy service-boendeutrymme och service och 1 bp/ 80 m²-vy serviceboendeutrymme som kan jämställas med vanligt boende. För cyklar ska ett täckt förvaringsutrymme med 1 cykel/ 150 m²-vy reserveras.
VL	Område för närrekreation.
EV	Skyddsgrönområde.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
①	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
26	Stadsdelsnummer.
2411	Kvartersnummer.
VINDKULLAG	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
150	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
II	En understreckad romersk siffra anger det våningstal som ovillkorligen skall användas.
I ½	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
½ I	Ett bråktal före en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i kellarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Byggnadsyta.
at	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil på vilken ekonomibyggnader i en våning får byggas.
t	Byggnadsyta på vilken en ekonomibyggnad i en våning får byggas.
et	Riktgivande del av område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
35 dB(A)	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dB(A) mot denna sida av byggnadsytan .
55 dB(A)	Beteckningen anger den sidan av tomten, där gårdsområdet genom byggnader eller staket skall skyddas mot trafikbuller så, att bullernivån underskrider dagriktvärdet (kl 7-22) 55 dB och nattriktvärdet (kl 22-7) 45 dB för en A-viktad ekvivalentnivå.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Del av område som ska planteras.
	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
	Del av skog eller trädgård som ska bevaras.
pp/t	Gata reserverad för fotgängare och cykeltrafik där körning till tomten är tillåtet.
ajo	Riktgivande körförbindelse.
	Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Trädrad som ska bevaras/ planteras.
	Gata.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	För underjordisk ledning reserverad del av område.
va	Faroområde.

YLEISET- JA ERITYISMÄÄRÄYKSET:

Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntäminen ja passiivinen auringon valolta suojautuminen. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen. Rakennusten julkisivuilla aurinkopaneelien sijoittelu tulee suunnitella osana arkkitehtuuria.
Kaikki uudisrakennukset tulisi liittää kaukolämpöverkkoon tehokkaan ja kestävän energiahuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi.

Voimajohdolle on varattu 45 m leveä vaara-alue. Johdon vaara-alueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Johtoalueltta voi käyttää puutarhana kaupunkiviljelyyn, marjapensaiden ja matalien hedelmäpuiden kasvatukseen sekä pysäköintiin. Istutettavan kasvillisuuden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä.

Helsingintien melualueella korttelin 2411 tontilla nro 6, korttelin 2412 tontilla nro 5 ja korttelin 2413 tonteilla nro 4 ja 5 tulee oleskelupihat suojata liikennemelulta talousrakennusten, autokatosten ja vähintään 2 metriä korkeiden umpinaisten aitojen tai muurien yhteenlaisellä rakenteella. Melualueella tulee istutettaville alueille istuttaa monikerroksinen puiden ja pensaiden yöhyke, joka liittyy maisemallisesti pysäköintialueilta jäsentävän istutuksin. Pysäköintialueet tulee jäsentää pua- ja pensasistutuksin vähintään 4 autopaikan välein. Isokasvuisia puita tulee istuttaa pysäköintialueen yhteyteen vähintään 1 puu/ 25 m² pysäköintialuetta. Kattamattomalla pysäköintialueella tulee käyttää vettä läpäiseviä pinnoitteita ja istutettavien alueiden vieressä kantavaa kasvualustaa vähintään 5 m etäisyyteen asti. Autokatoksilla tulee olla viherkatto.

Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua rakentamistaopohjetta.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueen rakentamisessa.

Korttelin 2410 tontella nro 1-7, korttelin 2411 tontella nro 1, 2, 5 ja 6 sekä korttelissa 2412 ja korttelin 2413 tontella nro 1-4 tulee varautua kiinteistökohtaiseen jätevesien pumppaamiseen kadun varrella sijaitsevaan viemärin. Ajoyhteyksien alle ja rasitealueille sijoittuvat putket ovat tonttijohtoja.

Hulevedet
Tontteille tulee laatia hulevesisuunnitelma. Tonttien kulkuväylät, pysäköintialueet ja ajoyhteydet tulee toteuttaa vettäläpäisevästä materiaalista. Asuintonttien kattovedet tulee ohjata tontin kasvillisuuden käyttöön, esimerkksi sadevesipuutarhoihin tai rehevien puutarhojen monikerroksellisen kasvillisuuden käyttöön, ja imeyttää maahan. Myös kalliosilla tontella sekä YSA-tontilla tulee järjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto kaupungin hulevesiverkostoon tai ojiin. Korttelissa 2410 saa tontin nro 16 etelään virtaavia hulevesiä johtaa naapuritonttien vanhaan rajaojaan.

AP- ja AO-korttelialueet
Asuin- ja talousrakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee puuta. Asuinrakennuksissa kattomuotona tulee olla harjakatto. Kattokatevuuden tulee olla asuinrakennuksissa 1:1,5 – 1:3 ja talousrakennuksissa 1:3 tai sitä loivempi. Katteen väri tulee olla tumman harmaa tai musta. Melualueen autokatoksissa tulee olla viherkatto.

Rakennettaessa lähemmäksi kuin 4 m etäisyydelle tontin rajasta tai naapurirakennuksesta tulee huomioida palomääräykset ja pyrkiä naapurin suostumus. Palomuurista vastaa ensisijaisesti sen tontin omistaja, jonka tontilla 4 m lähemmän rakennettava rakennus sijaitsee. Seinään, joka sijoittuu alle 2 m etäisyydelle tontin rajasta tai naapurirakennuksesta tai naapurin asuntokohtaisesta pihasta, saa tehdä enintään 0,5 m² kokoisen ikkunan, jonka alareuna on vähintään 1400 mm lattiasta. Sähköauto- ja sähköpolkupyöräpaikkojen palotorvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

AO-korttelialueilla tontin saa pääosaltaan jakaa asuntokohtaisiin alueisiin. Kutakin asuntoa varten on varattava asuntokohtaista pihaa vähintään 100 m², josta vähintään 80 m² on oltava maanvaraista kasvullista pihapuutarhaa. Asuntoihin liittyvät terassit ja katokset tulee sijoittaa kytkettyinä rakennukseen. Asuntojen terassit saavat kuoltaan ola enintään 15 m² ja maanpinnasta enintään 40 cm korotettuja. Katokset saavat olla kuoltaan enintään 6 m². Asuntokohtaiset pihat saa aidata pensasaidantaella tai leikatuilla pensaasidoilla, jotka saavat olla enintään kaksi metriä korkeita, tai pääosaltaan yöden metrin korkuisella puisella, julkisivujen tapaan käsitellyllä pystysäleaidalla. Autopaikkaa ei saa sijoittaa asuntokohtaiselle pihalle.

Tontit tulee aidata viheralueita vasten pensasaidalla tai enintään 120 cm korkealla puusäleaidalla, jonka peittävyys saa olla enintään 60%. Tontit saa aidata naapuritonttia ja asuntokatujen katualueita vasten enintään 120 cm korkealla puusäleaidalla, jonka peittävyys saa olla enintään 80% ja enintään kaksi metriä korkeella pensasaidalla.

Kortteleissa 2412- 2415 tulee puin ja pensain istutettava alueen osaa kehittää puutarhamaisena monimuotoisin istutuksin. Maan luontaista korkoa ei saa muuttaa, mutta maata saa parantaa puutarhaa perustettaessa. Alueelle saa sijoittaa pieniä kasvihuoneita ja rakenteita kaupunkiviljelyä varten.

Tonteille tulee rakentaa katettuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavaa pyörien varastotilaa 1ppp/ 30 k-m² asuintilaa.

Sulfidisavi
Alueella esiintyy sulfidisavea (potentiaalista hapanta sulfaattisavea) maanpinnasta noin syvyydelle 1,5 - 2 m. Alueen rakentamisessa ja maamassojen käsittelyssä ja läjityksessä tulee pyrkiä siihen, ettei happamia valumavesiä synny. Mahdollisen hapan valumavesi tulee neutralisoida ennen sen pääsyä vesistöön. Myös kaivumaat, jotka jätetään alueella, tulee neutralisoida. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumavesien hallinasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta neutralisoinnista rakennusaikana ja sen jälkeen.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

Asemakaavan alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.§§ mukainen rakennuskielto, kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallisteknikka on rakennettu kuiterkin enintään koime vuotta kaavan voimaantuloeta.

ALLMÄNNA OCH SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:

Vid byggnademas riktning och rumsplanering bör beaktas hur solenergin utnyttjas och hur det går att passivt skydda sig mot solljuset. Vid byggnads- och dimensionering av byggnadernas tekniska utrymmen ska beredas på utnyttjande av solenergi. Placeringen av solpanelerna på byggnadernas fasader ska planeras som en del av arkitekturen. Alla nybyggnader ska anslutas till fjärrvärmenätet för att garantera en effektiv och hållbar energiförsörjning och för att minimera koldioxidavtrycket.

För kraftledningen reserveras ett 45 meter brett riskområde. I ledningens riskområde får inte utan tillstånd av ledningens ägare placeras byggnader eller konstruktioner under eller ovan jord. Ledningsområdet kan användas som trädgård för stadsodling, bärbuskar och låga fruktträd samt för parkering. Den planterade växtlighetens naturliga växthöjd får inte vara över 4 meter.
I Helsingforsvägens bullerområde, på tomten 6 i kvarteret 2411, tomten 5 i kvarteret 2412 och tomterna 4 och 5 i kvarteret 2413, ska gårdarna skyddas mot trafikbuller med ekonomibyggnader, täckta bilparkeringar och minst 2 meter höga plank eller murar. En zon av träd och buskar ska planteras i flera skikt i områden som ska planteras inom bullerområdet. Zonen ska anslutas till de planteringar som disponerar parkeringsområdena. Parkeringsområdena ska disponeras med träd- och buskplanteringar till helheter med högst 4 bilplatser. Storvuxna träd ska planteras i anslutning till parkeringsområdet minst 1 träd/ 25 m² parkeringsyta/ 1,3 m/1 100 m² lägenhetsområde yttrium ja vettä tulee vivyttää tontilla vähintään 12 tuntia. Hulevesijärjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto kaupungin hulevesiverkostoon tai ojiin. Korttelissa 2410 saa tontin nro 16 etelään virtaavia hulevesiä johtaa naapuritonttien vanhaan rajaojaan.

När detaljplanen genomförs ska de separata bygganvisningarna, som utarbetats för detaljplanen, följas.

Vid byggandet i området ska radonsäkert byggande beaktas.

På tomterna 1-7 i kvarteret 2410, tomterna 1, 2, 5 och 6 i kvarteret 2411 samt i kvarteret 2412 och tomterna 1-4 i kvarteret 2413 ska fastighetsvis beredas på pumpning av avloppsvattnet till avloppet vid gatan. Rören som ligger under köranslutningarna och i servitutområdena är tomtledningar.

Dagvatten
För tomterna ska utarbetas en dagvattenplan. Gångvägarna, parkeringsområdena och körförbindelserna på tomten ska vara av material som släpper igenom vatten. Vattnet från taken på bostadstomterna ska ledas till vegetationen på tomten, till exempel till regnvattenträdgårdar eller flerskiktad vegetation i lummiga trädgårdar, och infiltreras i marken. Också på bergiga tomter och YSA-tomter ska det finnas 1,3 m³/ 100 m² fördröjningsvolym med yta som inte släpper igenom vatten, och vattnet ska fördröjas på tomten i minst 12 timmar. Dagvattensystemen ska ha planerat överflöde till stadens dagvattennät eller diken. På tomten 16 i kvarteret 2410 får dagvattnet som rinner mot söder ledas till granntomternas gamla gränsdike.

Kvartersområden AP och AO
Det huvudsakliga materialet på bostadshusens och ekonomibyggnadernas fasader och konstruktioner är trä. Bostadshusen ska ha sadeltak. Taklutningen på bostadshusen ska vara 1:1,5 – 1:3 och på ekonomibyggnaderna 1: 3 eller svagare Taket ska vara mörkgrått eller svart. De täckta bilparkeringarna i bullerområdet ska ha grönt tak.

Om man bygger närmare än 4 meter tomtgränsen eller grannbyggnaden ska brandsäkerhetsbestämmelserna beaktas och grannens samtycke bes. Den tomtlägare vars byggnad byggs närmare än 4 meter tomtgränsen svarar i första hand för brandmuren. En vägg som är under 2 m från tomtgränsen eller grannbyggnaden eller grannens bostadsvisa gård får ha ett fönster som är högst 0,5 m² stort och vars nedre kant är minst 1400 mm från golvet. Speciell uppmärksamhet ska fästas vid elbils- och el-cykelplatsernas brandsäkerhet.

I AO-kvartersområdena kan tomterna i huvudsak delas i bostadsvisa områden. För varje bostad ska reserveras minst 100 m² bostadsvis gård, varav minst 80 m² ska vara gårdsträdgård med växtlighet utan terrass. Bostädernas terrasser och skyddstak ska placeras i anslutning till byggnaden. Terrasserna får vara högst 15 m² stora och byggas högst 40 cm ovanför markytan. Skyddstaken får vara höget 6 m² stora. De bostadsvisa gårdarna får inhägnas med häckar eller klippta häckar som får vara höget två meter höga eller med ett i huvudsak högst ett meter högt staket av stående ribbor av trä som behandlas på samma sätt som fasaderna. Bilplatser får inte placeras på bostadsvisa gårdar.

Mellan tomterna och grönområdena ska planteras en häck eller byggas ett trästaket som är högst 120 cm högt och täcker höget 60 %. Vid gränserna mellan tomterna samt mellan tomterna och bostadsgatorna får byggas trästaket som är högst 120 cm höga och täcker höget 80 % och planteras höget 2 meter höga häckar.

I kvarteren 2412-2415 ska delar av områden som planteras med träd och buskar utvecklas med mångsidiga planteringar så att de bör trädgårdsliknande. Markens naturliga höjdpläge får inte ändras, men marken kan förbättras då trädgårdar anläggs. I området får placeras små växthus och konstruktioner för stadsodling.

På tomterna ska byggas täckta cykelparkeringar eller cykelförråd som kan låsas 1 cykelplats/ 30 m²-vy bostadsyta.

Sulfidlera
I området förekommer sulfidlera (potentiell sur sulfatlera) till ett djup av 1,5 - 2 meter från markytan. Då området bebyggs och vid behandling och deponering av sediment ska man sträva till att det inte uppstår surt avrinningsvatten. Eventuellt surt avrinningsvatten ska neutraliseras före utloppet till vattensystemet. Även uppgrävda jordmassor, som lämnas i området, ska neutraliseras. I samband med bygglovet ska framföras en plan för hanteringen av avrinningsvattnet och dess eventuella neutralisering under byggtiden och därefter.

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

Ett byggförbud enligt 58.§ i markanvändnings- och bygglagen gäller för detaljplaneområdet tills den för byggandet väsentliga kommunetekniken är byggd, dock högst tre år från det att planen träder i kraft.

Kirjoitusvirhe korjattu 6.6.2024

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §: n vaatimukset.
Detaljplanens baskarta fyller kraven i 54 a § markanvändnings- och bygglagen.
Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo 13.3.2024 Kaupungingeodeetti
Borgå Stadsgeodet Karin Kolis

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo 13.3.2024 Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Borgå Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen

Porvoo 13.3.2024 Kaavoittaja
Borgå Planläggare Anne Rihtniemi-Rauh

Suunnitteluavustaja
Planeringsassistent Christina Eklund

Alustava kuulutus MRA 30§	
Preliminär kungörelse MarkByggF §30	6.10. - 8.11.2021
Kaupunkikehityslautakunta	11.12.2023 § 171
Stadsutvecklingsnämnden	1.3.2022 § 30, 24.5.2022 § 92
Nähtävillä MRA 27§	
Till påseende MarkByggF §27	9.3. - 11.4.2022
Kaupunginhallitus	6.2.2024 § 41
Stadsstyrelsen	
Kaupunginvaltuusto	13.3.2024 § 104
Stadsfullmäktige	
Voimaantulo	15.5.2024
Ikraftträdande	